

BYFORNYELSE

# GENANVENDELSE AF TOMME GRUNDE EFTER NEDRIVNING

ERFARINGSOPSAMLING OG INSPIRATION  
FRA FIRE LANDSBYER



MINISTERIET FOR BY, BOLIG OG LANDDISTRIKTER

## KOLOFON

**Udgivet oktober 2011**

**Udgivet af:**

Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter  
[www.mbbldk.dk](http://www.mbbldk.dk)

**Rapporten er udarbejdet af:**

COWI

**Illustrationer:**

Forside: Mario Hesse, COWI

s. 9: Thisted Kommune

s. 10 Henrik Bojsen, COWI

s. 11- 14 og 16 Anne I. Hansen, COWI

s. 12 Leif Henningsen

s. 15 SBS byfornyelse

s. 18 - 20 Mario Hesse, COWI

**ISBN:**

978-87-7134-005-1

Publikationen er udgivet digitalt

# **Genanvendelse af tomme grunde efter nedrivning**

Erfaringsopsamling og inspiration fra fire landsbyer

# INDHOLD

1. INDLEDNING .....	5
2. Lokale erfaringer .....	6
3. Cases .....	8
Case 1: Byen er ved at blive pakket ud, Thisted Kommune - Vestervig .....	8
Case 2: Lad kirken komme til sin ret, Faaborg-Midtfyn Kommune - Vester Hæsinge .....	11
Case 3: Tilbage til naturen, Skive kommune - Durup .....	14
4. Inspiration .....	17
Case 4: En samlet strategi for landsbyen, Thisted Kommune - Hørdum .....	17
Bilag 1 Anvendelse af indsatspuljen .....	21

## 1. INDLEDNING

Dårlige boliger og skæmmende ejendomme i landsbyer og landdistrikter har været på den politiske dagsorden i mange år, og kommunernes indsats sker navnlig på baggrund af reglerne i byfornyelsesloven og byggeloven. Med indførelsen af den midlertidige Indsatspulje, som foreløbig løber i 2010 og 2011, er der sat flere kræfter bag indsatsen. Midlerne i puljen fordeles efter reglerne i byfornyelsesloven. Mange kommuner har derfor fået et indblik i, hvad det giver af udfordringer og muligheder at nedrive dårlige bygninger.

COWI har i foråret 2011 indsamlet erfaringer fra en række aktører, der har problemstillingen med nedrivning og istandsættelse af dårlige boliger og ejendomme i landsbyerne tæt inde på livet. Omdrejningspunktet har været, hvad der sker med de grunde, der bliver tilovers, når entreprenørmaskinerne har gjort deres arbejde. Ofte er fokus blandt kommunen og borgerne i landsbyerne ensidigt på at få fjernet de skæmmende ejendomme, og ikke på, hvad indgrebet betyder for bystrukturen, eller hvad der skal ske med grundene bagefter.

I de tre kommuner, som har bidraget med cases til denne erfaringsopsamling, indgår de tiloversblevne grunde i projekter, som rækker ud over den enkelte grund, og som kan give landsbyen nye kvaliteter. Her er man gået skridtet længere end blot oprydning, og har tænkt landsbyens fortsatte udvikling aktivt ind. Da indsatspuljen kun har eksisteret i et år, er projekterne endnu ikke fuldt realiserede. Se bilag 1 for de tre kommuners konkrete anvendelse af midlerne fra indsatspuljen.

## 2. Lokale erfaringer

Indsatspuljen har været ventet med længsel i mange af de kommuner, der har boliger i overskud i landdistrikterne, og som oplever et forfald, der kan komme meget pludseligt.

*"Det går jo stærkt herude. Et helt almindeligt hus kan blive sat til salg, og så går der måske et år eller halvandet til ejerne erkender, at de ikke kan sælge det. Så rykker der en lejer ind, og derfra er det ned ad bjerget. Vores liste over stærkt forfaldne ejendomme vokser med 25 om året. Vores mål er, at indsatsen både skal forskønne området og fjerne nogle boenheder. Vi er ikke interesserede i at få flere lejeboliger, og vi kører Al Capone metoden overfor ejere af faldefærdige udlejningsejendomme, som betyder, at alle forvaltningerne samarbejder",* siger Ole Juul Thomassen fra Skive Kommunes bygningsafdeling.

Efter det første år udtrykker kommunerne tilfredshed med mulighederne i indsatspuljen, selv om de administrative opgaver fylder mere end forventet, og området ikke altid har en logisk plads i kommunens organisation.

*"I de små landsbyer, hvor problemerne er koncentreret omkring få dårlige huse, er indsatspuljen det helt rigtige værktøj, for det handler tit om små forbedringer, der har stor effekt. Vi har revet huse ned, der har stået tomme i 36 år, og hvor naboerne har sagt, at de aldrig troede, det ville ske",* siger Faaborg-Midtfyn Kommunes udviklingskonsulent.

Trine Hedegaard Jensen, der med sin baggrund som journalist er en noget atypisk profil på området. Hun forklarer, at hendes job kræver, at hun kan sætte sig ind i andre menneskers situation.

*"Mange af ejerne har et anstrengt forhold til myndighederne. Jeg havde en ejer, som ringede tilbage for at tjekke, om det var telefonfis, da jeg havde tilbudt ham støtte til nedrivning",* siger Trine Hedegaard Jensen.

I mange tilfælde fører nedrivningen af en dårlig bolig eller anden faldefærdig ejendom til, at grunden bliver lagt til naboens have eller mark - ofte med et tinglyst forbud mod byggeri. Kommunerne oplever generelt en stor interesse fra både lokalsamfundene, som er med til at drive projekterne fremad, men de oplever også, at det kan være svært at få ejerne med på en frivillig nedrivning. De kommuner, som medvirker i de viste cases, siger samstemmende, at der er større velvilje fra politikerne til at give nedrivningsstøtte, hvis der er et udviklingspotentiale i projektet - og udvikling kan i den forbindelse også være at få bysamfundene til at skrumpes på en acceptabel måde.

*"I stedet for at bevare hovedgadens facadelinje har vi måttet bevare punktvis - tinghuset, kroen, sparekassen. Byens identitet som handelsby ændres i retning af, at natur, haver og landskab bliver bærende elementer. Huse koster i drift og vedligehold, så det vigende befolkningstal peger på, at der skal være færre m<sup>2</sup> - og træer kan bedre passe sig selv",* siger planchef Jens Bach, Thisted Kommune.

Nedrivning af dårlige ejendomme og efterfølgende genanvendelse af grundene i landsbyer er en proces, der i praksis former sig anderledes end de mere lineære planlægningsprocesser, der anvendes i større byområder. Her skal der kunne handles hurtigt og udvikling handler sjældent om at planlægge for ny bebyggelse og vækst. I begyndelsen af en oprydningsproces er der en række faktorer, som kan gøre det nemmere at få hul på processen og komme godt fra start.

#### EN TAKTISK PROCES – GØR DET MULIGT AT REAGERE HURTIGT OG KOORDINERET

- Timing og tålmodighed er en dyd, der understøttes af de rette kompetencer og midler til at kunne reagere kvikt på opståede muligheder, ændrede ejerforhold, bygningstilstande og lignende. Nogle steder giver det god mening at være tålmodig og "spille Matador" - hvilket vil sige, at kommunen over tid køber flere ejendomme i et område, for så at kunne realisere et større projekt på grundene.
- I bysamfund, hvor der er flere ejendomme i spil, kan det være en god ide at overveje, om indsatsen kan blive en del af et større projekt. En helhedsorienteret plan, strategi eller overblik over, hvordan byen skal leve videre, når et eller flere huse er fjernet, kan være et centralt redskab i forhold til at skabe mening og opnå en samlet lokal opbakning blandt borgerne og efterfølgende få finansieret anlægsprojekter.
- indsatspuljen kan være et godt kort at bruge i samspil med andre finansieringsformer, så længe dette er en mulighed. Den kan supplere en områdefornyelsesindsats eller anvendes sammen med byfornyelsesmidler, fondsmidler, landdistriktsmidler og andre private midler.
- Et veldefineret handlingsrum i form af retningslinjer, som giver embedsmændene mulighed for at foretage administrative afgørelser, kan smidiggøre processen og gøre kommunen i stand til at reagere hurtigt - tvangsauktioner kan ikke afvente udvalgsbehandling. Skab en strategi for indsatsen og en klar prioritering med tilhørende smidige beføjelser til de medarbejdere, der sidder med området.
- Stræb efter en helhedsorienteret sagsbehandling, hvor forvaltningerne taler sammen, og kommunen derved hurtigere får et billede af, hvor der er behov for en.

En god kontakt til lokalsamfundet og et lokalt ejerskab til processen letter vejen frem, idet de lokale ved, hvad der rører sig, og kan være en god indgang til ejerne af de dårlige ejendomme. Et etableret samarbejde med lokale kræfter, typisk en beboerforening eller idrætsforening, kan udgøre et godt dialogforum lige som der kan være landmandsfamilier og virksomheder uden for selve landsbyen, som er aktive og har interesser i landsbyens udvikling. Disse aktører har mulighed for at gå ind i udviklingsprocessen, hvis de har det rette forum.

I Vestervig har borgerne med stort held oprettet et byfornyelses-ApS og løftet køb og salg af ejendomme ind i en anden ramme skabt til formålet.

De stedbundne potentialer i lokalsamfundene er et godt udgangspunkt for en bæredygtig indsats, og de bør styrkes gennem processen. Er der f.eks. nærhed til natur, et aktivt kulturliv eller andre kvaliteter, der kan synliggøres eller udvikles også i samspil med det naturlige opland i form af andre landsbyer?

Hvis historiske værdier forsvinder ved nedrivning, så få dem dokumenteret og få fortalt historien, før det er for sent. Lokal egenart skabes gennem historier og kan være med til at styrke borgernes tilhørsforhold og tiltrække nye borgere. Sørg også for at udnytte muligheden for pressedækning til at få fortalt de gode historier om landsbyerne - f.eks. når ressourcestærke personer flytter dertil, eller når købmanden renoverer sin butik.

## 3. Cases

### Case 1: Byen er ved at blive pakket ud, Thisted Kommune - Vestervig

#### Udfordringer

Vestervig har tidligere været administrativt centrum i Sydthy og var før 1970 hovedby i Vestervig-Agger Kommune. Byen har mistet mange af sine butikker, tinghuset er lukket, befolkningstallet har været mærkbart dalende de seneste 5 år og senest er Sparekassen fraflyttet.

Udviklingen har sat sine tydelige spor på specielt hovedgaden med tomme butikslokaler og en række forfaldne ejendomme. En del af byens boliger er ikke tidssvarende i størrelse og indretning, og byrummet er heller ikke fulgt med i udviklingen fra handelsby til bosætningsby. Derfor har Thisted Kommune og byens borgere i fællesskab besluttet at skabe plads til de rekreative kvaliteter, som byen potentielt rummer. Dels åen mod øst og dels Klosterparken, der indtil nu ikke har været synlig fra hovedgaden. Endelig arbejdes der med en åbning fra parken mod området omkring skolen og hallen, hvor der også skal bygges en ny daginstitution.

#### Lokale initiativer og løsninger

Byens håndværker- og borgerforening tog i 2006 initiativ til Vestervig Byfornyelse ApS, som siden har presset på for at få saneret de mange dårlige huse i byen. Andelskapitalen på 750.000 kr. er rejst af lokale borgere, Sparekassen samt af en udenbys enkeltperson, der har fattet sympati for projektet. Senest har håndværker- og borgerforeningen købt Tinghuset ved hjælp af en rente- og afdragsfrit lån fra Thisted Kommune.

Kommunen og byfornyelsesselskabet har taget fat på en strategi, der omfatter hele byen og de mange dårlige ejendomme defineret i byfornyelsesprogrammet "Vestervig – midt i naturen". Indtil nu er 12 beboelsesejendomme med 20 lejligheder samt 2 udhuse på andre grunde revet ned. Kommunen har opkøbt 7 af ejendommene, reetableret 4 gavle og ryddet op. Den samlede kommunale udgift i Vestervig med direkte relation til nedrivningen er således på 3,3 mio. kr. heraf 75pct. fra indsatspuljen.

Nedrivningen giver plads til 3 typer af projekter. Første type ses på hovedgaden, Klostergade, hvor 5 grunde bliver brugt grønt. Det sker dels for at forbedre byens fælles rekreative struktur med øget tilgængelighed til park og sammenhæng til skolen og hallen og dels til private haver. En enkelt grund på Margrethevej lægges til det grønne område, Skindbjerg Høje, der støder op til byen mod syd.

Type to ses ved Klostergade 43, der skal bruges af kroen til udeservering og gæsteparkering for busser og biler for at give luft til det eksisterende byrum. På den anden side af kroen er anvendelsen af en nedrivningsgrund fortsat uafklaret, men den fornyede luft omkring kroen betyder, at det smukke Tinghus overfor bliver tilgodeset med mere harmoniske omgivelser. Her overvejer man at indrette et museum. I samme toneart overvejes Klostergade 66 brugt til et garageanlæg for at befri hovedgaden for en del af de biler, der står parkeret udenfor normal arbejdstid.





Foto: Før og efter billede af krobygningen og nabobebyggelsen på hovedgaden, hvor den ene ende er nedrevet. Her er der nu etableret udeservering for kroen og parkering.

Den tredje type ses i projektet "Mulighedernes hus", som bliver et nyopført plus-energihus i halvanden etage, der kan veksle mellem 1 og 2 boenheder afhængig af ejerens behov. Adressen er Klostergade 47-51, og på hver side er der således yderligere en grund, hvor håbet er, at interesserede købere bygger nyt og spændende. Margrethevej 2 søges solgt som byggegrund med dens relativt attraktive placering op imod Kirkemusikskolens have og et grønt område.

### **Erfaringer og synspunkter**

Thisted Kommune arbejder blandt andet tæt sammen med Vestervig Byfornyelse, når der er tvangsauktioner over saneringsmodne ejendomme i byen. Gennem forhandling med kreditforeningerne er det lykkedes at få købspriserne ned i et niveau, hvor byfornysesselskabet kan være med. Et vægtigt argument har her været, at en nedrivning vil forskønne byen og dermed gavne ejendomsværdien i det øvrige Vestervig. Det vurderes, at der er blevet reduceret ejendomspant i byen for et beløb op i nærheden af 5 mio. kr. indenfor de sidste år. Ydermere har den økonomiske krise bidraget til, at husene er blevet mindre interessante for spekulanter.

"Under telefonsamtalen holdt kreditforeningen fast i sit pant indtil jeg havde fortalt om vores planer og den forventede effekt for byen. Herefter blev der helt stille, og hun indrømmede, at det var svært at argumentere imod", siger formanden for Vestervig Byfornyelse, Bjarne Nielsen. Hans baggrund som revisor har betydet, at Byfornylsesselskabet fra start har haft en professionel tilgang til finansiering og forhandling oven i det lokale engagement.



Herover: Sparekassen lukker sin filial, men beholder pengeautomaten i byen. "Heldigvis" siger fra venstre Bjarne Nielsen, formand for byfornylsesselskabet, Keld Jensen, formand for håndværker- og borgerforeningen, Lars Steffensen, formand for landsbygruppen i Thy og Otto Lægaard, projektleder i Thisted Kommune.

*"Målet er, at Vestervig bliver mere attraktiv, også for pensionister, med de nye åbninger for at bygge og bo nær hovedgaden, hvor der er gode muligheder for olde-kolle-agtigt fællesskab, indkøbsmuligheder og kollektiv transport, hvis man ikke har bil. Byen giver med nedrivningerne samtidig mere plads til landskabet og naturen, og de mange stier giver sammen med aktivitetscentrets tilbud rigtig gode muligheder for motion og fællesskab på tværs af generationerne",* siger Otto Lægaard, projektleder i Thisted Kommune.

Indenfor det sidste år er 4 familier flyttet til, så der er begrundet håb om, at byen kan få ny luft, efterhånden som Vestervig pakkes ud.

#### **Muligheder**

- Naboer til nedrevne ejendomme i bymidterne kan anvende grundene til udvidelse af f.eks. forretning, lager eller udendørs funktioner.
- Grunde i hovedgader eller bymidter kan anvendes til at sikre hensigtsmæssige parkerings- og tilkørselsforhold og f.eks. mindske antallet af farligt parkerede biler langs veje eller udkørsler.
- Fjernelse af bebyggelse kan skabe kig til naturen eller til bagvedliggende byområder.
- En bevidst brug af mure, beplantning og andre, mindre tiltag kan være med til at fastholde karakteren af en tæt bystruktur, selv om der nedrives ejendomme i strukturen.

## Case 2: Lad kirken komme til sin ret, Faaborg-Midtfyn Kommune - Vester Hæsing

### Udfordringer

I landsbyen Vester Hæsing har Faaborg-Midtfyn Kommune i december 2010 nedrevet bygningerne på Birkevej 25 og 26. Der var tale om en beboelsejendom og en gammel kro, som lå overfor hinanden i en kurve på landsbyens hovedgade. Beboelsejendommen, som var i dårlig stand, lå meget synligt lige foran kirken, og hindrede udsynet til denne. Imidlertid var den beboet og sat til salg i fri handel. På den anden side af hovedgaden lå byens gamle kro, som efter en omtumlet tilværelse med forskellige lejere havde stået tom i 5 år og var i kraftigt forfald.

Kirken har desuden den udfordring, at den ikke har egen parkering og desuden har en stejl, svingende opkørsel, der munder ud i svinget på hovedgaden, som er uden fortov på denne strækning. Opkørslen benyttes bl.a. af bedemændene ved begravelser, og de trafikale forhold har givet anledning til flere farlige situationer.



FOTO: Hovedgaden gennem Vester Hæsing set mod syd med Birkevej 25 til højre fra stakittet og frem.

Nu ligger kirken synligt på sin banket. Indkørslen løber langs kirkens østmur og svinger ud gennem porten til Birkevej. En mulighed vil være at lave en gennembrydning af kirkegårdsmuren, så der kan laves en lige opkørsel og skabes bedre oversigtforhold.

### Lokale initiativer og løsninger

Forud for nedrivningen af de to ejendomme har lokalrådet udarbejdet en helhedsplan for Vester Hæsing, hvor de to grunde indgår som centrale elementer i forbedringen af trafikikkerheden og kvalitetene i landsbyen.

Birkevej 25 ligger umiddelbart op ad kirkegården ved landsbyens kirke, og da ejendommen var til salg, indgav lokalrådet et tilbud til kommunen om at købe grunden af kommunen på betingelse af, at kommunen købte huset og rev det ned. Kommunen valgte at gå med i projektet, og efterfølgende har det lokale menighedsråd overtaget lokalrådets købstilbud og købt den ryddede grund med det formål at skabe parkeringsmuligheder ved kirken og undersøge, om det er muligt at flytte indkørslen til kirkegården væk fra hovedgaden, så der kan skabes en mere lige opkørsel. Ligeledes er der blevet bedre udsyn i svinget, og kirken præsenterer sig flottere.



FOTO: Visualisering af den nye opkørsel og parkeringsplads ved kirken fra landsbyens helhedsplan. Opkørslen er i dag på det stykke af muren, umiddelbart efter den klippede hæk. Visualisering og

Kroen overfor blev købt af Faaborg-Midtfyn Kommune på tvangsaktion og er efterfølgende nedrevet. Købet var betinget af, at lokalrådet efter nedrivningen ville købe grunden, og der arbejdes nu med forskellige anvendelsesmuligheder. Da skolen i Vester Hæsing står overfor en lukning, skal lokalrådet afklare, om man har brug for nye fælleslokaler eller andre faciliteter, eller om krogrunden skal sælges til byggeri. Lokalrådet og kommunen har i forbindelse med handlen indgået en aftale om, at en del af grunden kan bruges til en eventuel vejudvidelse eller til sikring af oversigtsforholdene i svinget.

### Erfaringer og synspunkter

Jørgen Brink, der er formand for lokalrådet i Vester Hæsing fortæller, at de lokale ud over købstilbuddene også har bidraget til rydningen af kroen, og inden nedrivningen har man afholdt kromarked, hvor en mængde efterladte effekter blev solgt og indbragte 20.000 kr. til lokalrådet.



"I Vester Hæsing er vi kendt for at være gode til at få gjort ting. Vi har selv lavet udviklingsplanen, og har nu et trafikudvalg og et byforskønnelsesudvalg, som er i dialog med kommunen om udvikling af landsbyen", siger formanden for byens lokalråd, Jørgen Brink.

Foto: Jørgen Brink ved Birkevej 26, hvor kroen nu er fjernet.

Fra kommunens side var der en vilje til at finde løsninger, selv om det betød køb i fri handel og på tvangsauktion, som indebærer en større udgift, end man normalt ville binde an med. Kommunen har i alt brugt 960.000 kr. på køb af de to ejendomme samt yderligere 150.000 kr. på nedrivning og oprydning.

*"Vi har købt begge ejendomme i Vester Hæsinge og selv revet dem ned, hvilket vi normalt ellers ikke ville gøre. Men der var politisk opbakning til det, fordi lokalrådet havde lavet en udviklingsplan og indgivet et købstilbud. Holdningen fra politikerne var, at de viser en god vej, og det vil vi godt honorere"* siger Trine Hedegaard Jensen, udviklingskonsulent i Faaborg-Midtfyn Kommune, som tilføjer, at nedrivningen har givet et flot visuelt løft til landsbyen.



FOTO: Trine Hedegaard Jensen.

#### Muligheder

- Grunde, der ligger tæt ud til befærdede veje eller farlige sving, kan anvendes til at sikre bedre trafiksikkerhed i form af vejudretning, helleanlæg, bedre oversigt og etablering af fortov eller cykelsti.
- Grunde i hovedgader eller bymidter kan anvendes til at sikre hensigtsmæssige parkerings- og tilkørselsforhold og f.eks. mindske antallet af farligt parkerede biler langs veje eller udkørsler.
- Nedrivning af ejendomme kan betyde, at den visuelle oplevelse af byen eller et byrum ændres markant. Måske skygger de dårlige ejendomme for en bedre udsigt?

## Case 3: Tilbage til naturen, Skive kommune – Durup

### Udfordringer

Durup var hovedstad i den tidligere Sallingsund Kommune, og er gået fra at være en driftig handels- og erhvervsby til en by, hvor mange virksomheder og butikker nu er lukket. I rapporten "Dårlige boliger i landets yderområder" fra 2007 står følgende om Durup: "I den tidligere stationsby Durup er der ret mange boliger, som trænger til en gennemgribende renovering. Det drejer sig om ca. 40 af de 400 boliger i Durup [...] Handelspriserne i området er så lave, at udgifter til vedligeholdelse og renovering efter kommunens opfattelse sandsynligvis ikke vil kunne hentes hjem igen ved et senere salg".

Kommunen oplever, at vejen fra velholdt ejerbolig til forfalden udlejningsbolig med eller uden lejere er kort. Der mangler grønne oaser centralt i byen, og en bedre forbindelse til anlægget og skolen i den sydlige del af byen.

### Lokale initiativer og løsninger

Med den lidet flatterende beskrivelse af Durup i rapporten om dårlige boliger in mente, gik de lokale kræfter sammen om at gøre en indsats for at forskønne Durup med lokale midler i ryggen.

*"Da Durup Sparekasse blev solgt, førte man egenkapitalen over i to fonde; en almennyttig og en erhvervsdrivende fond med tilsammen 50 mio. kr. Durup og Omegn - Forny din by ApS blev stiftet i 2008 for at operationalisere den erhvervsdrivende fond og give mulighed for at købe ejendomme. Vi begyndte selv at købe op og rive ned, inden kommunen fik sin pulje, men vi rager ikke noget ned, uden at vide, hvad vi vil med det bagefter",* siger Morten Østergaard, som er direktør for selskabet Durup og Omegn - Forny din By ApS.

Fonden har gjort det muligt for Durup by at gå aktivt ind i et samarbejde med kommunen, og i 2008 søgte Skive Kommune i samarbejde med "Durup og Omegn - Forny din By ApS" midler til en områdefornyelse, der skulle forskønne byen med de knap 1.000 indbyggere.

Inden Indsatspuljen blev en realitet, opkøbte det lokale selskab "Durup og Omegn - Forny din By ApS" en tidligere møbelfabrik i byens sydlige del, og omdannede området til grønt anlæg med fritlagt å. Åen løber tværs ned igennem byen ikke langt fra banen. Den ligger i dag i rør på den centrale strækning omkring hovedgaden, og der er bygget tæt ved og oven på rørføringen. Flere af ejendommene nær åen er i dårlig forfatning, og flere af de private grunde har bagskel direkte ud til åen.

Forny din By ApS købt på tvangsauktion den røde ejendom (billedet), og kommunen har via Indsatspuljen givet støtte til nedrivning.

Efter nedrivningen skal området blive til et rekreativt anlæg med sti og opholdskvaliteter i forlængelse af anlægget.



"Generelt er der jo mangel på rekreative områder og stier i byer som Durup, og da Durup og Omegn - Forny din By kom med ideen til et rekreativt område ved åen, var vi med på det, så længe vi ikke selv skal ud og eje arealer", siger Jens Eskildsen fra Planafdelingen i Skive Kommunes Tekniske Forvaltning.

Åbningen af åen på den centrale del af strækningen er en del af områdefornyelsen, mens opkøb og nedrivning af dårlige ejendomme ved åen sker i et tæt samarbejde mellem kommunen og selskabet. Tre ejendomme ved åen er nedrevet, og kommunen og selskabet har desuden nedrevet yderligere 3 ejendomme nær skolen og den nye multibane, som kobles på stiforbindelsen langs åen.



Illustrationer af projektet. For at få plads til det grønne anlæg er der nedrevet en ejendom i Anlægsgade samt flere baghuse mod hovedgaden. Ligeledes er der indgået aftaler med naboer langs åen om etablering af en stibro, som giver et sammenhængende rekreativt forløb på begge sider af hovedgaden.

Projektet med frilægning af åen og etablering af et rekreativt område med stier har et samlet budget på 1,4 mio. kr. som finansieres af områdefornyelsesmidler, Skive Kommune, Forny Din By og LAG Skive. Hertil kommer opkøb og nedrivning af dårlige ejendomme, som overvejende finansieres gennem indsatspuljen og gennem et til lejligheden oprettet udviklingselskab finansieret af de nævnte parter.

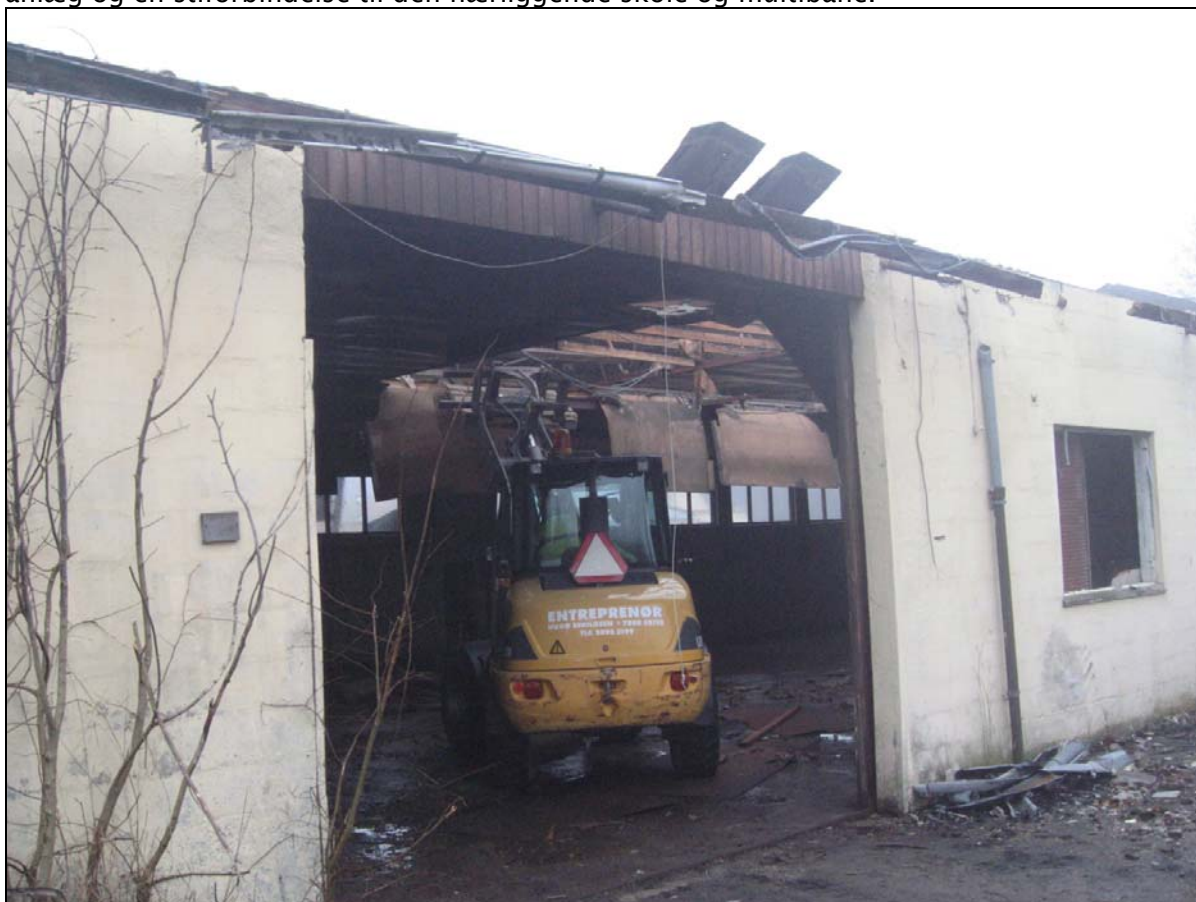
Arkitekt Jens Eskildsen, som står for byfornyelsen, uddyber; "Det er det største byfornyelsesprojekt, vi har lavet i Skive Kommune. Tæller vi vejforlægningen og anlægget med, som vi selv og Forny din By finansierer, så runder vi de 30 mio. kr. Det er meget i en by som Durup."



Aktørerne bag forskønnelsen af Durup.

Fra venstre Ole Juul Thomassen og Jens Eskildsen, Skive Kommune, og til højre Morten Østergaard fra Durup og Omegn - Forny din By ApS.

Nedrivning af en tidligere erhvervsbygning bag hovedgaden skal give plads til det rekreative anlæg og en stiforbindelse til den nærliggende skole og multibane.





## 4. Inspiration

### Case 4: En samlet strategi for landsbyen, Thisted Kommune – Hørdum



Som en del af erfaringsopsamlingen om nedrivning og genanvendelse er der i juni 2011 afholdt en workshop i landsbyen Hørdum med deltagelse af en række fagpersoner fra forskellige kommuner landet over, der i det daglige arbejder med byfornyelse, oprydning og forskønnelse i de mindre bysamfund. Workshoppen har taget afsæt i Hørdum, men dens ideer og overvejelser kan overføres til andre byer med lignende udfordringer. Målet med workshoppen har været at få ideer til, hvordan man kan skabe en samlet strategi for en landsby, der kan sikre dens overlevelse og attraktivitet på trods af mange nedrivninger i den centrale del af byen. Der ud over er der kommet forslag til, hvordan nogle af de enkelte grunde kan anvendes til at understøtte strategien.

#### Udfordringer

Hørdum er en stationsby 20 km syd for Thisted med 260 indbyggere (faldende befolkningstal). Her er købmand som udvider, trinbræt, lokale arbejdspladser og sportshal, men en bymidte, som bærer præg af en del dårlige ejendomme. Kommunen er i gang med at rive ned, og har flere ejendomme, der er klar til nedrivning over de kommende måneder. Foreløbig er 9 ejendomme i spil. Der er blot 1½ km til Koldby, som har over 1.000 indbyggere, skole og handelsliv.

#### Strategiske muligheder

En samlet strategi for Hørdum kan tage udgangspunkt i sportsklubberne (fodbold og petanque samt aktiviteter i hallen). Klubberne driver store, professionelle anlæg i samarbejde med nabolandsbyerne, og skaber derved en del aktivitet. Endvidere ligger såvel fodboldbanerne som petanqueklubben skjult bag en husrække, hvori nogle ejendomme er nedrivningsmodne. Hvis disse fjernes vil der kunne skabes visuelle forbindelser og sammenhæng til et stort ankomst- og parkeringsområde ved stationen, der evt. kan indrettes med dobbeltanvendelse, som også indbyder til sport og fritidsaktiviteter. I tilgift hertil kan byens rolle i det lokale bynetværk styrkes ved at fokusere på de muligheder, der ligger i at kunne bo i en landsby med tæt kontakt til det åbne land uden at have egen bil. Det kan være i form af en boligstrategi hen imod mere ældrevenlige boliger og sikring af trygge, rekreative forbindelser rundt i og omkring byen, som viser dens kvaliteter frem.

## Muligheder

Tårnvej herover er en gade med en klassisk, stram facadelinje. Desværre er der også her ejendomme, som er i dårlig stand.



Såfremt bybilledet kan bære det og der er stemning for det, kan den tilbageværende grund opdeles mellem naboerne og anvendes til parkering, have mv. Opdelingen kan gøre de enkelte grundstykker så små, at et udbud ikke er nødvendigt. I tilgift hertil kan de ekstra kvadratmetre eventuelt anvendes til at flytte indgangsdøren for de tilbageværende huse, hvis de har trapper, der rager ud over fortovet og besværliggør færdslen. Kommunen eller de lokale foreninger kan evt. overtage en del af grunden, så der kan føres en sti igennem, eller skabes en lomme langs fortovet til ophold, busstoppested eller en bænk. Et sådant åbent sted vil naturligt tiltrække sig opmærksomhed fra trafikanterne, hvilket kan understøttes af fremhævede flader.

To naboejendomme for enden af sportsvej står overfor nedrivning. De ligger imellem byens store sportsplads og vejforløbet med stationen og købmanden.



Nedrivningen kan synliggøre den ellers lidt gemte sportsplads, som er et af byens største aktiver, og der kan skabes plads til parkering, samt bedre sammenhæng imellem byrummet ved stationen og sportspladsen. Pladsen kan kombineres med forskellige andre aktivitetsmuligheder, og gennembruddet kan udgøre et ankerpunkt på en sammenhængende aktivitetssti rundt om byen. Effekten er dobbelt ved, at sportsklubbens aktiviteter synliggøres for de øvrige borgere samtidig med, at det omgivende landskab med dets visuelle kvaliteter og rekreative potentiale, kan ses fra landsbyens midte.

Herunder ses en grund, der grænser op til sportspladsen og byens hovedindfaldsvej. Grunden er smal og henligger uoplejet.



Grunde, der som denne er uegnede til opførelse af ny beboelse, kan beplantes, ligesom der kan skabes sammenhæng i landsbyen ved at anvende samme beplantning på flere tomme grunde - f.eks. med frugttræer eller stedstypiske vækster. En anvendelse som fælleshave er også en mulighed, ligesom grunden her vil kunne ligge som et pausested på en rekreativ rute rundt i og omkring byen. Området har også mange kunstnere, som udstiller hjemme hos sig selv. Der kan skabes midlertidige udstillinger af skulpturer og lignende kunstværker på centralt beliggende grunde.

## Bilag 1 Anvendelse af indsatspuljen

Kommunernes anvendelse af indsatspuljen samt deres egenfinansiering i perioden 1. januar 2010-1.marts 2011:

Kommune	Tilskud fra indsatspuljen	Anvendte midler i perioden	Nedrevne eller istandsatte ejendomme som følge af puljen
Thisted	7 mio. kr.	11 mio. kr.	53
Faaborg-Midtfyn	7,13 mio. kr.	8 mio. kr.	40
Skive	7 mio. kr.	5 mio. kr.	65*

\*Skive Kommune har valgt ikke at give støtte til istandsættelse via indsatspuljen, men henviser i stedet ejere af bevaringsværdige bygninger til Skive Byfond, som tilbyder rente- og afdragsfrie lån til istandsættelse mod pant i ejendommen. De 65 ejendomme i Skive er således alle nedrevet.

